86-02721/

Production : **Direction des communications, SIQ.**
© Société immobilière du Québec

Coordination : *Geneviève Deronzier*

Secrétariat : *Danielle Trudel*

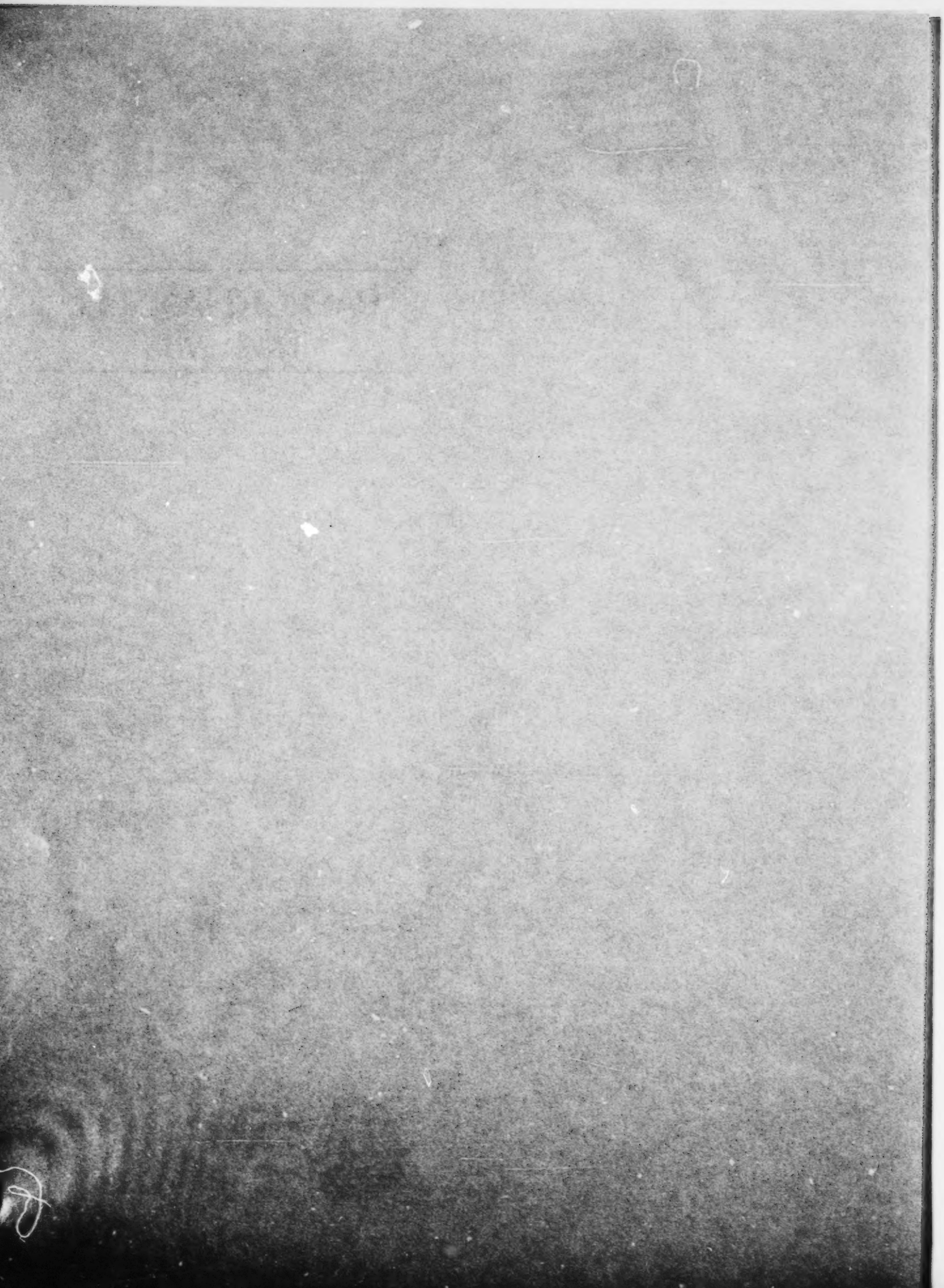
Photos : *Ministère des Communications, Marc Émond*
Claude Guérin, Kedl.

Dépôt légal, 3e trimestre 1985
Bibliothèque nationale du Québec

ISBN : 2-550-12241-0
ISSN : 0-827-0902

RAPPORT ANNUEL
1984 - 1985

Société
immobilière
du Québec

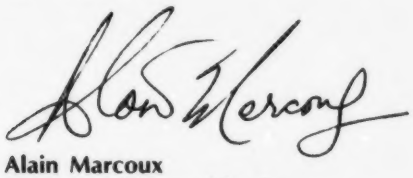


Monsieur Richard Guay
Président de l'Assemblée nationale
Québec

J'ai l'honneur de vous transmettre le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1985.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le ministre,



Alain Marcoux
Ministre responsable de
la Société immobilière du Québec

Monsieur Alain Marcoux
Ministre responsable de
la Société immobilière du Québec

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1985

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

Le président-directeur général

Jean-Yves Gagnon

Table des matières

Mandat	8
Message du Président-directeur général	9
Faits saillants	12
États financiers	15
Le parc d'édifices de la Société	27
Le service à la clientèle	32
L'exploitation des immeubles	35
Organisation de la Société	34
Organigramme	36
Conseil d'administration	38
Renseignements sur la Société	39

Mandat

Créée par la Loi sur la Société immobilière du Québec (L.R.Q., chap. S-17.1), sanctionnée le 21 décembre 1983, la Société immobilière du Québec a pour mandat d'installer avec rentabilité et efficacité les organismes gouvernementaux dans des locaux conformes à leurs besoins.

À cette fin, elle assume les pouvoirs et les obligations d'un gestionnaire immobilier. Ainsi, elle assure la construction, l'achat, la location et l'aménagement des immeubles nécessaires aux ministères et organismes publics désignés par le Gouvernement. Comme tout propriétaire, elle se doit aussi d'administrer, d'entretenir et d'assurer la conservation de ses immeubles.

Sur demande, la SIQ peut aussi administrer les biens immobiliers dont ses clients sont propriétaires et faire bénéficier des mêmes avantages et services tout autre organisme public ou parapublic.

Message du Président-directeur général

Formée le 15 février 1984 par l'entrée en vigueur de la Loi 18, la Société immobilière du Québec commençait ses opérations le 1er octobre 1984 après une intense période d'organisation. À cette date, la Société parachevait l'acquisition de 49 % du capital-actions de Place Desjardins Inc. et de plus de cinq cents immeubles jusqu'alors du domaine public, représentant une valeur à l'évaluation municipale de près d'un milliard de dollars. En incluant les immeubles gérés en location, la Société assumait dès le départ un parc immobilier de quelque 2,3 millions de mètres carrés.

La Société était alors en mesure d'accomplir les mandats définis par la Loi soit loger les ministères et organismes publics (quelque 90 clients) désignés par le Gouvernement du Québec et à cette fin effectuer un ensemble d'activités immobilières notamment l'achat, la location, la construction, l'aménagement, l'exploitation, l'entretien et la conservation d'immeubles.

N'étant pas assujettie à la Loi sur la Fonction publique et devant assurer son financement et sa rentabilité à même ses propres revenus, la Société s'est donné un système de gestion axé sur la qualité des services, la rationalisation des coûts et la recherche d'autres sources de revenus. Ces revenus proviendraient de la fourniture à d'autres clients non désignés de services d'exploitation d'immeubles ou d'expertises, en vue de la conception et de la construction d'immeubles destinés à des fins publiques.

Sur le plan financier, l'exercice qui se termine le 31 mars 1985 présente une perte nette de 13 765 000 $. Cette situation, que nous avions prévue, résulte de ce que la Société n'était pas encore en mesure de facturer ses loyers et services aux ministères et organismes. En effet, les sommes versées par le Gouvernement sous forme de subvention à titre de budget de fonctionnement n'ont totalisé que 121 671 000 $ par rapport à des charges qui s'élèvent à un niveau net de 135 436 000 $, déduction faite des revenus de 7 017 000 $ générés de façon autonome.

En fait, pendant cette période d'enclenchement, le gouvernement du Québec n'a pas financé l'amortissement des immobilisations de 3 790 000 $ ni les taxes municipales et d'affaires de 10 360 000 $ sur les immeubles de la Société pour janvier, février et mars 1985, compte tenu que ces charges n'ont pas représenté un déboursé réel pour la Société au cours de la période. Si ces charges totalisant 14 150 000 $ avaient été financées par le gouvernement du Québec sur une base de comptabilité d'exercice, la Société aurait été à même de présenter un bénéfice net de 385 000 $ au lieu de la perte actuelle.

Pour 1985-1986, le budget de fonctionnement de la Société a été approuvé par le gouvernement du Québec en tenant compte du rapprochement des produits et des charges sur une base intégrale de comptabilité d'exercice, coïncidant avec la facturation des loyers à compter du 1er avril 1985 pour les espaces occupés par les ministères et organismes.

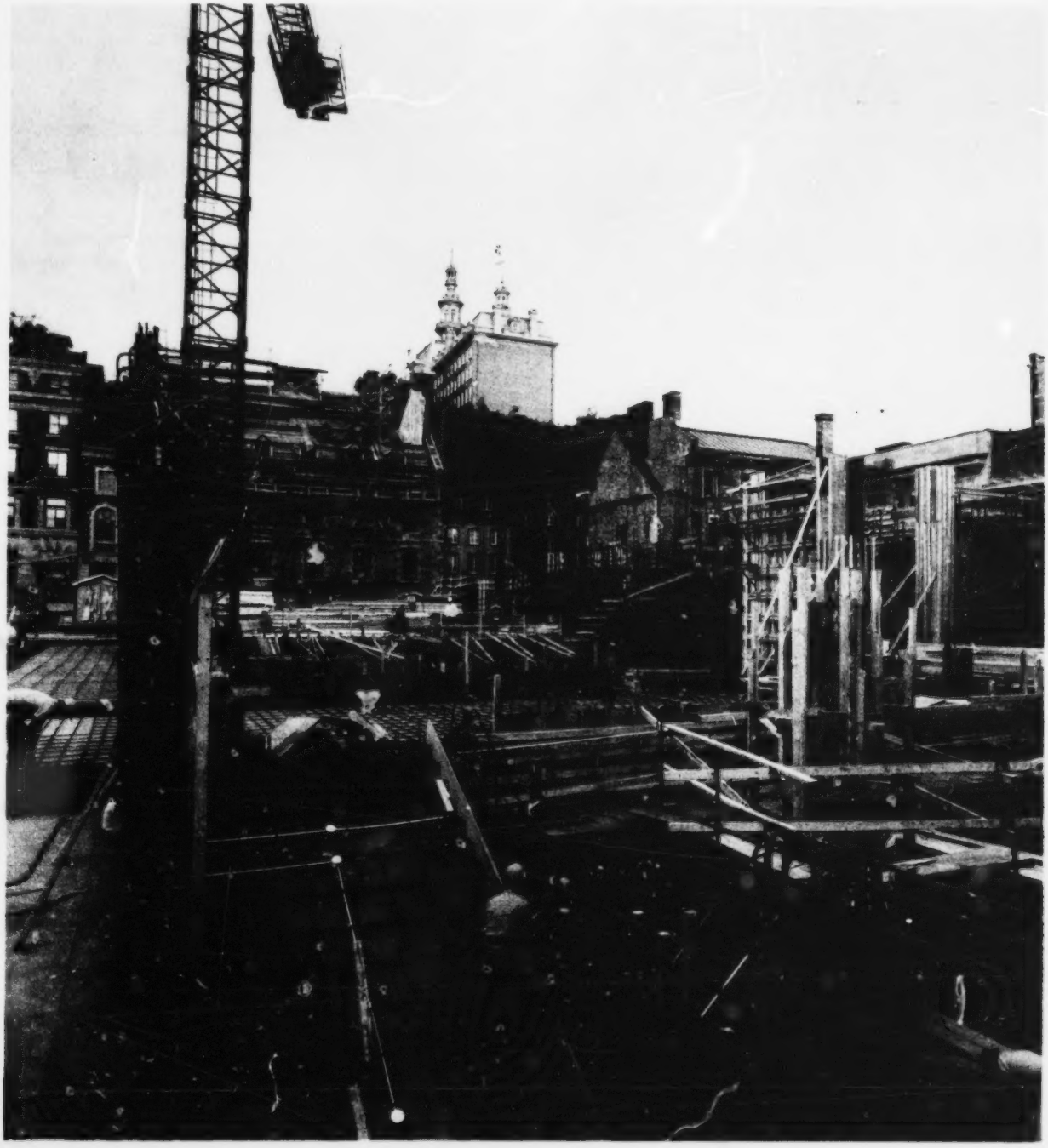
La résorption du déficit de 13 765 000 $ exigera un effort concerté de la part de la Société et du gouvernement du Québec afin de dégager au cours des prochains exercices financiers les bénéfices suffisants pour combler le déficit initial. Malgré ce déficit, la Société présente au 31 mars 1985 un ratio dette-avoir de 8,3 qui se compare d'assez près avec le ratio moyen observé dans quelques sociétés immobilières canadiennes de grande envergure.

Les budgets de la Société pour l'exercice 1985-1986 qui constitue incidemment son premier exercice complet, prévoient des produits de l'ordre de 305 900 000 $. La plupart de ses revenus, soit environ 284 200 000 $, seront constitués par la location de ses espaces en vertu de règles de tarification et d'ententes d'occupation convenues avec ses clients désignés. Les autres revenus proviendront de sources autonomes.

Quant au budget d'immobilisation, la Société prévoit la réalisation de projets d'aménagement et de construction de l'ordre de 86 000 000 $.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 1985-1986, la Société prévoit rembourser au gouvernement du Québec à partir d'un emprunt à long terme, une première tranche du billet à demande, ne portant pas intérêt, de 447 985 000 $ consenti par le Ministre des Finances lors de sa principale transaction de l'exercice 1984-1985. Cette transaction concernait l'acquisition des quelque cinq cents immeubles mentionnés précédemment pour une valeur

de 522 385 000 $. En plus de ce billet, le gouvernement du Québec a souscrit 80 000 000 $ sous forme de capital-actions de la Société. Celle-ci remboursera également au Gouvernement l'avance de 67 000 000 $ à même le produit des débentures détenues dans Place Desjardins Inc. Enfin, selon la situation des marchés financiers, la Société convertira une partie de ses emprunts temporaires en emprunts à long terme. À cet égard, la Société entend donc assurer son financement selon les principes usuellement suivis en matière de gestion de portefeuille immobilier, autant pour ses acquisitions que pour ses nouvelles constructions.



Un chantier en cours. Le Musée de la civilisation à Québec; outre la construction, on peut remarquer la restauration de la Maison Estèbe.

Une de nos dernières réalisations : Place de la Justice à Québec.

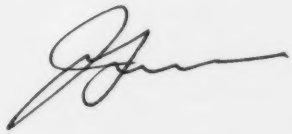
Dans un autre ordre d'idée, il convient de souligner les efforts déployés par la Société pour offrir à sa clientèle un service hors-pair. C'est ainsi que nous avons créé une Direction du service à la clientèle et que nous avons pris tous les moyens pour informer nos clients sur les changements consécutifs à la formation de la Société.

De plus, et c'est là l'un des résultats dont je suis le plus fier, la Société s'est acquis dès sa période d'organisation une indéniable crédibilité. Cette crédibilité se confirme par l'intérêt manifesté par une clientèle non désignée à bénéficier de notre expertise immobilière. Ainsi, la Société a développé plusieurs ententes de gérance d'immeubles ou de construction avec, entre autres, le Palais des Congrès de Montréal, le Musée du Québec, l'Assemblée nationale du Québec, le Grand Théâtre de Québec, le Musée d'Art contemporain de Montréal, le Musée de la Civilisation du Québec et la Régie d'assurance-automobile du Québec.

La Société bénéficie aussi de cette crédibilité au niveau de sa gestion. Ainsi, elle s'est vu décerner par le Building Owners and Managers Association (BOMA) un prix d'excellence à la suite d'un concours organisé au Québec. Ce prix soulignait les économies d'énergie de l'ordre de 45 % réalisées dans deux de ses immeubles.

La philosophie de gestion de la Société concrétisée dans un programme précis de planification stratégique portant sur trois ans permet d'espérer que les objectifs fixés seront non seulement atteints mais dépassés notamment en ce qui a trait à la qualité du service à la clientèle, au respect des échéanciers, à la rentabilité de l'entreprise et à l'utilisation maximale de nos ressources humaines, financières et matérielles.

Je voudrais remercier mes proches collaborateurs et l'ensemble des employés de la Société pour les efforts considérables qu'ils ont déployés afin de mener à terme le défi que constituent la mise sur pied et le fonctionnement d'une des plus importantes sociétés de gestion immobilière au Québec. Je voudrais également remercier nos clients de leur collaboration et de leur confiance durant cette période.



Jean-Yves Gagnon
Président-directeur général

Faits saillants

Transactions financières, exercice terminé le 31 mars 1985

(en milliers de dollars)

Acquisition d'immeubles du gouvernement du Québec le 1er octobre 1984	522 385
Acquisition de 49 % des actions de Place Desjardins Inc.	7 666
Émission de capital-actions	80 001
Actif total	735 340

Les projets de la Vice-présidence à la construction

De l'ensemble des 700 projets dont la Vice-présidence à la construction est responsable, 50 sont des projets majeurs, en voici les principaux :

— la construction du Musée de la civilisation à Québec
— la construction des Palais de justice de Chicoutimi, Joliette, Longueuil et Sherbrooke
— la construction d'un réseau de postes de la Sûreté du Québec se poursuit cette année à Campbell's Bay, Nicolet et Ste-Julie
— la construction de centres administratifs à Maniwaki et St-Eustache
— la construction d'un laboratoire à Laval
— la transformation des systèmes de sécurité et d'énergie au Palais de justice de Montréal
— la rénovation de l'ancien Palais de justice de Québec
— le réaménagement de l'hôtel du Parlement et de l'édifice D à Québec.

Les ressources humaines

La SIQ considère que ses employés constituent son actif le plus précieux et leur travail, un facteur important de leur épanouissement. D'ailleurs, dans leur très grande majorité (99,4 %) les employés de l'ancien ministère des Travaux publics et de l'Approvisionnement ont choisi de travailler à la SIQ. Ils continuent à être régis par les conventions collectives en vigueur à la Fonction publique jusqu'au 31 décembre 1985.

Au 31 mars 1985, les effectifs autorisés de la Société s'élevaient à 1 371 employés réguliers et 114 occasionnels.

Le service à la clientèle

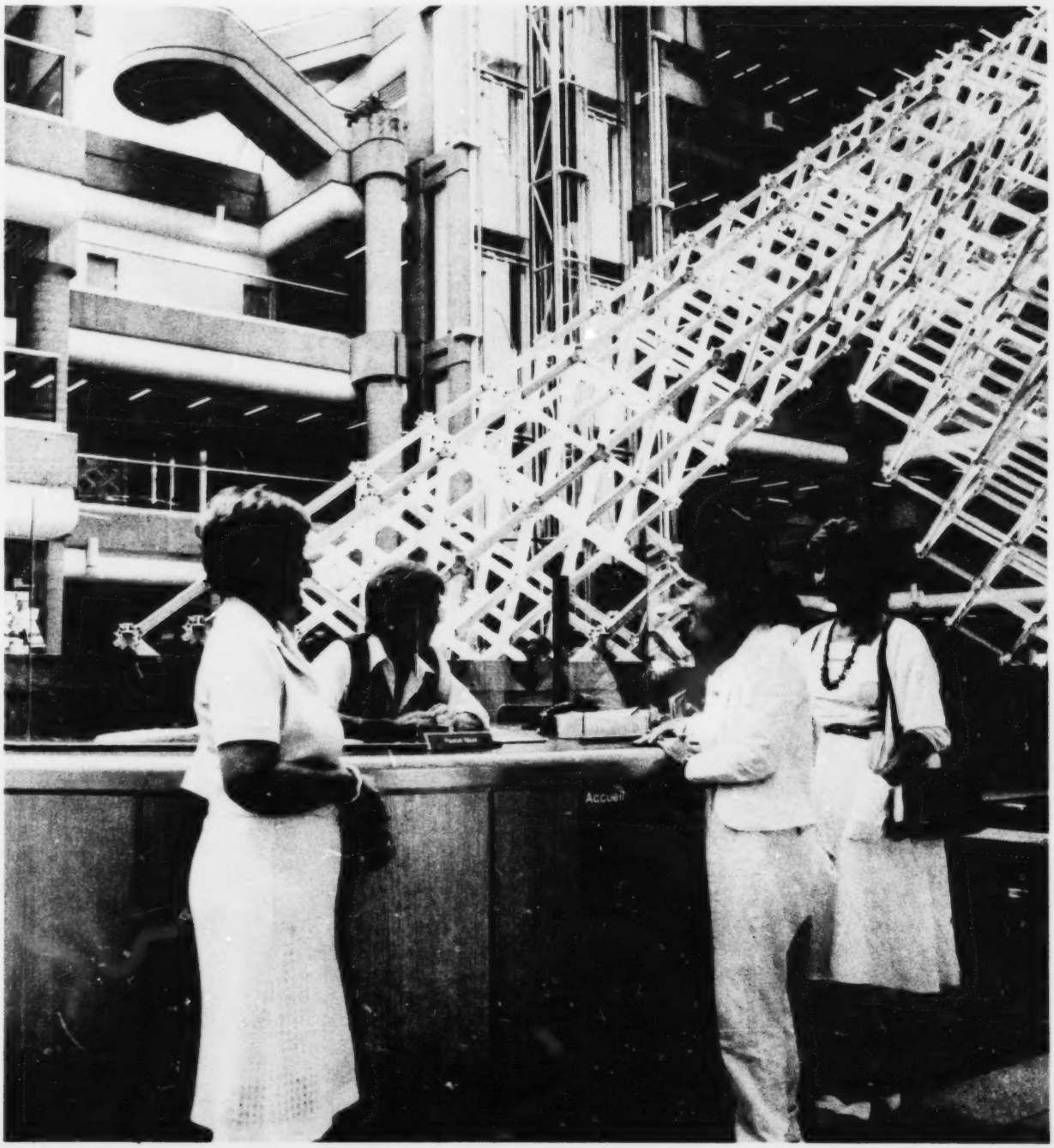
La Société a reçu et traité 493 demandes de service supérieures à 10 000 $, en provenance de 78 ministères et organismes dont la répartition est la suivante :

Ministères

Affaires culturelles	20
Affaires municipales	7
Agriculture, Pêcheries et Alimentation	14
Affaires sociales	8
Communautés culturelles et Immigration	5
Communications	34
Environnement	32
Éducation	19
Énergie et Ressources	25
Finances	6
Habitation et Protection du consommateur	15
Industrie et Commerce	01
Justice	36
Loisir, Chasse et Pêche	28
Main-d'oeuvre et Sécurité du revenu	64
Revenu	13
Relations internationales	6
Tourisme	17
Travail	28
Conseil exécutif	13
Conseil du statut de la femme	5
Office de planification et de développement du Québec	6
Régie de l'assurance agricole du Québec	7
Régie du logement du Québec	12
Société d'habitation du Québec	8
Société immobilière du Québec	12
Autres ministères	52

Programme d'économie d'énergie

Il a débuté en 1978 et devrait se terminer en 1990. Une réduction de la consommation d'énergie de l'ordre de 52 % est anticipée; actuellement la réduction a atteint 30 %. Ce programme prévoit le remplacement d'équipements, l'isolation, la réduction de l'éclairage et le fonctionnement sélectif des systèmes électromécaniques. Une seconde étape en cours de réalisation remplacera le pétrole par d'autres sources d'énergie. La dernière étape consistera à modifier les systèmes en place pour en obtenir un meilleur rendement. Actuellement, la consommation d'énergie accapare 20 % du budget de l'exploitation.



Un kiosque d'information au Palais de justice de Québec. La signalisation intérieure et extérieure des édifices est de plus en plus présente.

États financiers

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière du Québec au 31 mars 1985 ainsi que l'état des résultats et du déficit et l'état de l'évolution de la situation financière de la période du 15 février 1984 au 31 mars 1985. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 mars 1985 ainsi que les résultats de ses opérations et l'évolution de sa situation financière pour la période terminée à cette date selon les principes comptables généralement reconnus.

Le vérificateur général du Québec,

Rhéal Chatelain, F.C.A.

Québec, le 17 juin 1985

Société immobilière du Québec
(L.R.Q., chapitre S-17.1 et modification)

BILAN
AU 31 MARS 1985
(en milliers de dollars)

ACTIF

Immeubles (note 3)	634 122
Placement dans Place Desjardins Inc. (note 4)	75 052
Matériel et outillage	5 425
Débiteurs	7 429
Autres éléments d'actif (note 5)	6 795
Encaisse et dépôts à court terme	6 517
	735 340

PASSIF

Dû au gouvernement du Québec (note 6)	514 985
Obligations découlant de contrats de location – acquisition (note 7)	25 970
Emprunts bancaires	50 198
Emprunt temporaire de Place Desjardins Inc.	20 000
Créditeurs et frais courus	41 897
Chèques en circulation	8 388
	661 438

AVOIR DE L'ACTIONNAIRE

Capital-actions (note 8)	80 001
Apport du gouvernement du Québec (note 9)	7 666
Déficit	(13 765)
	73 902
	735 340

ENGAGEMENTS (note 13)

ÉVENTUALITÉS (note 14)

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jean-Yves Gagnon, administrateur

Raymond Benoit, administrateur

RÉSULTATS ET DÉFICIT
DE LA PÉRIODE DU 15 FÉVRIER 1984 AU 31 MARS 1985
(en milliers de dollars)

PRODUITS

Subventions du gouvernement du Québec (note 10)	113 751
Location	5 130
Quote-part du bénéfice net de Place Desjardins Inc. (note 4)	386
Autres	1 501
	120 768

CHARGES

Frais d'exploitation des immeubles	
En location	56 930
En propriété	49 008
Frais financiers — net (note 11)	8 691
Impôts fonciers (note 12)	11 406
Frais généraux et administratifs	12 139
Amortissement	4 279
	142 453
À déduire :	
Subvention du gouvernement du Québec (note 10)	7 920
	134 533
PERTE NETTE DE LA PÉRIODE ET DÉFICIT AU 31 MARS 1985	13 765

ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA PÉRIODE DU 14 FÉVRIER 1984 AU 31 MARS 1985

(en milliers de dollars)

PROVENANCE DES RESSOURCES FINANCIÈRES

Transfert de biens du domaine public:	
Biens meubles et immeubles acquis	527 985
Financé par:	
Billet à demande	(447 985)
Souscription au capital-actions	(80 000)
	—
Acquisition d'actifs de la Société de développement immobilier du Québec:	
Actions de Place Desjardins Inc.	7 666
Débentures de Place Desjardins Inc.	67 000
Financée par:	
Avance du gouvernement du Québec	(67 000)
Apport du gouvernement du Québec	(7 666)
	—
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	26 125
Emprunts bancaires	50 198
Emprunt temporaire de Place Desjardins Inc.	20 000
Créditeurs et frais courus	41 897
Chèques en circulation	8 388
Souscription au capital-actions	1
	146 609

AFFECTATION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

Perte nette de la période	13 765
Éléments n'entraînant pas de décaissement:	
Amortissement des immobilisations	(3 790)
Amortissement des frais reportés	(489)
Quote-part du bénéfice net de Place Desjardins Inc.	386
Fonds absorbés par les opérations	9 872
Acquisitions d'immeubles	114 924
Versements sur obligations découlant de contrats de location-acquisition	155
Acquisitions de matériel et d'outillage	428
Débiteurs	7 429
Autres éléments d'actif	7 284
Encaisse et dépôts à court terme	6 517
	146 609

NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 MARS 1985

1. CONSTITUTION ET OBJETS

La Société est une compagnie à fonds social constituée par la Loi sur la Société immobilière du Québec, sanctionnée le 21 décembre 1983. Les dispositions de cette loi concernant la constitution de la Société sont entrées en vigueur le 15 février 1984. Elle a pour objets de mettre à la disposition des ministères et organismes publics, moyennant considération, des immeubles et de leur fournir des services de construction, d'exploitation et de gestion immobilières.

La Société a réalisé à compter du 15 février 1984 certaines activités pour les besoins de sa constitution et, à la demande du gouvernement du Québec, a effectué certaines transactions immobilières. Toutefois, les opérations de la Société ont débuté officiellement le 1er octobre 1984 par le transfert de certains biens meubles et immeubles faisant partie du domaine public administrés par le ministère des Travaux publics et de l'Approvisionnement.

La Société n'est pas assujettie aux impôts sur le revenu et à la taxe sur le capital.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés par la Direction selon les principes comptables généralement reconnus, dans les limites raisonnables de l'importance relative.

Les conventions comptables de la Société et ses normes de présentation de l'information financière sont conformes aux recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés et de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques.

Immeubles

— **En exploitation et à l'usage de la Société**
Les immeubles en exploitation et à l'usage de la Société acquis par transfert du domaine public sont comptabilisés à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

Les autres immeubles sont comptabilisés au coût d'acquisition.

— **En construction**
Le coût des immeubles en construction comprend, en plus des coûts directs, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs durant la construction, déduction faite des produits de location. Les immeubles en cours d'aménagement ne sont pas considérés en exploitation avant d'être occupés à 70 %, sous réserve d'un délai raisonnable.

— **Destinés à la vente**
Les immeubles destinés à la vente sont évalués au moindre du coût et de la juste valeur marchande. Le coût comprend le coût amorti des immeubles, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts, la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location. Aucun amortissement n'est enregistré relativement à ces immeubles dès que la Société décide de s'en départir.

— **Terrains en attente ou en cours d'aménagement**
Les terrains en attente ou en cours d'aménagement sont évalués au moindre du coût et de la juste valeur marchande. Le coût comprend les frais d'acquisition, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location.

Matériel et outillage

Le matériel et l'outillage acquis par transfert du domaine public sont comptabilisés à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

Les acquisitions subséquentes sont inscrites au coût.

Amortissement des immobilisations

L'amortissement des immeubles en exploitation et à l'usage de la Société est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), au taux de 5 % l'an de manière à amortir le coût de ces immeubles sur une durée d'utilisation prévue variant de 40 à 50 ans.

Le matériel et l'outillage sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de vie estimative de 5 ans.

Placement dans Place Desjardins Inc.

La Société comptabilise sa participation de 49 % dans Place Desjardins Inc. à la valeur de consolidation. Selon cette méthode, le placement est inscrit au coût et il est augmenté ou diminué de la quote-part de la Société dans le bénéfice net ou la perte nette de la compagnie à compter de la date d'acquisition. Le placement est diminué de l'amortissement de l'excédent du prix payé sur la valeur comptable des actions acquises et des dividendes payés par cette compagnie.

L'excédent du prix payé sur la valeur comptable des actions acquises est amorti selon la même méthode que les immeubles en exploitation.

Frais reportés

Les coûts reliés à des aménagements réalisés avant le 1er octobre 1984 ont été inscrits comme frais reportés au poste « Autres éléments d'actif » et ils sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 5 ans.

Conversion de devises étrangères

Les comptes d'actif et de passif à court terme sont convertis au taux de change en vigueur à la date du bilan; les comptes de résultats sont convertis au taux de change prévalant à la date de transaction. Les gains ou pertes sur change étranger sont inscrits aux résultats de l'exercice.

Contrats de location

Lorsque, aux termes d'un bail, pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété du bien loué sont à l'avantage ou à la charge de la Société, le coût du bien loué ainsi que la valeur actuelle de l'obligation en découlant sont comptabilisés comme s'il s'agissait d'une acquisition d'actif et d'un emprunt. Les biens faisant ainsi l'objet d'un contrat de location-acquisition sont amortis selon la même méthode que les autres immobilisations.

Les loyers découlant de contrats de location-exploitation sont imputés aux résultats.

3. IMMEUBLES

	Terrains 000 $	Bâtiments 000 $	Immeubles loués en vertu de contrats de location-acquisition 000 $	Frais capitalisés 000 $	Total 000 $
En exploitation	84 413	484 657	25 691		594 761
À l'usage de la Société	4 250	9 989	434		14 673
	88 663	494 646	26 125		609 434
En construction	3 000	19 868		1 412	24 280
Destinés à la vente	2 281	136		253	2 670
Terrains en attente ou en cours d'aménagement	924			1	925
	94 868	514 650	26 125	1 666	637 309
Amortissement cumulé		3 092	95		3 187
	94 868	511 558	26 030	1 666	634 122

Au cours de la période, les frais suivants ont été capitalisés :

Frais d'exploitation	888
Frais généraux et administratifs	753
Impôts fonciers, moins les produits de location	25
	1 666

Le Gouvernement a transféré à la Société, le 1er octobre 1984, des immeubles au montant de 522 385 000 $ et des biens meubles de 5 600 000 $ dont il avait la propriété.

Le règlement de ce transfert s'est effectué comme suit :

Billet à demande en faveur du Ministre des Finances et ne portant pas intérêt	447 985
80 000 actions de la Société immobilière du Québec émises en faveur du Ministre des Finances	80 000
	527 985

4. PLACEMENT DANS PLACE DESJARDINS INC.

Le 25 septembre 1984, la Société a été autorisée par décret du Gouvernement à acquérir à compter du 30 septembre 1984 les actifs et les passifs de la Société de développement immobilier du Québec de la façon suivante :

— acquisition pour un prix de 7 666 100 $ de 49 % des actions ordinaires du capital-actions de Place Desjardins Inc. ;
— acquisition des débentures de Place Desjardins Inc. et de la dette à long terme s'y rattachant.

	000 $
Valeur comptable des actions acquises	607
Excédent du prix payé sur la valeur comptable des actions acquises	7 059
Coût d'acquisition	7 666
Quote-part du bénéfice net de la période de six mois terminée le 31 mars 1985, déduction faite de l'amortissement de l'excédent du prix payé lors de l'acquisition	386
Valeur de consolidation	8 052
Débentures — au coût	67 000*
	75 052

* **Les débentures série A, 1976** d'une valeur nominale de 67 000 000 $ sont à garanties subordonnées, à intérêt fixe à taux croissant, à intérêt additionnel (à compter du 1er janvier 1986), à échéances reportables et à fonds d'amortissement (à compter du 1er janvier 1986). Le détenteur, la Société, a la faculté de reporter l'échéance du 31 décembre 1985 au 31 décembre 1995 ou au 31 décembre 2005. L'intérêt fixe à taux croissant est de 3 % l'an jusqu'au 31 décembre 1985, 4 % l'an jusqu'au 31 décembre 1990, 5 % l'an jusqu'au 31 décembre 1995 et 10 % l'an jusqu'au 31 décembre 2005.

Il est dans l'intention de la Société de ne pas reporter l'échéance du 31 décembre 1985.

États financiers sommaires de Place Desjardins Inc.
(en milliers de dollars)

Bilan au 31 décembre 1984

Actif à court terme	
Société immobilière du Québec	20 000
Autres	25 997
Immobilisations	192 236
Autres éléments d'actif	1 121
	239 354
Passif à court terme	14 909
Dette à long terme	
Société immobilière du Québec	67 000
Autres	125 000
Impôts sur le revenu reportés	30 770
	237 679
Avoir des actionnaires	
Capital-actions	16 000
Déficit	(14 325)
	1 675
	239 354

Résultats et déficit de l'exercice terminé le 31 décembre 1984

Revenus	57 616
Dépenses	49 230
Bénéfice avant impôts et postes extraordinaires	8 386
Impôts sur le revenu	(6 951)
Postes extraordinaires	1 403
Bénéfice net	2 838
Déficit au début	17 163
Déficit à la fin	14 325

5. AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF

	000 $
Frais reportés — au coût amorti	4 398
Fournitures	1 335
Frais payés d'avance	1 062
	6 795

6. DÛ AU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

	000 $
Billet à demande, ne portant pas intérêt	447 985
Avance	67 000*
	514 985

* Cette avance est sujette aux mêmes taux d'intérêt et conditions de remboursement que les débentures à recevoir de Place Desjardins Inc. La Société a convenu avec le gouvernement du Québec de rembourser la totalité de cette avance le 31 décembre 1985 à même le produit des débentures détenues dans Place Desjardins Inc.

7. OBLIGATIONS DÉCOULANT DES CONTRATS DE LOCATION

Le tableau suivant indique les versements minimaux à effectuer après le 31 mars 1985 en vertu des engagements découlant de baux, ainsi que la valeur actualisée des obligations découlant de contrats de location-acquisition.

Exercice financier	Contrats location-acquisition 000 $	Contrats location-exploitation 000 $	Total 000 $
1986	4 507	62 389	66 896
1987	4 507	57 434	61 941
1988	4 507	51 189	55 696
1989	4 507	44 507	49 014
1990	4 507	38 352	42 859
Par la suite	71 652	452 167	523 819
Total des versements minimaux	94 187	706 038	800 225
Moins : intérêts théoriques au taux moyen de 13,45 %	51 668		
frais accessoires	16 549		
	68 217		
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	25 970		

8. CAPITAL-ACTIONS

Les actions font partie du domaine public et sont attribuées au Ministre des Finances.

	000 $
Autorisé :	
100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 $ chacune	
Émis et payé :	
80 001 actions, dont une action payée comptant et le solde en considération des immeubles transférés par le gouvernement du Québec	80 001

9. APPORT DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

L'apport du gouvernement du Québec a été acquis par la substitution de la Société immobilière du Québec à la Société de développement immobilier du Québec le 1er octobre 1984.

10. SUBVENTIONS DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

	000 $
Pour certains frais encourus depuis le 15 février 1984	7 920
Pour l'acquisition de matériel et d'outillage	565
	8 485
Pour les immeubles mis à la disposition du gouvernement du Québec à compter du 1er octobre 1984	113 751
	122 236

11. FRAIS FINANCIERS — NET

	000 $
Intérêts sur emprunts bancaires	6 836
Intérêts sur contrats de location-acquisition	1 649
Intérêts sur avance du gouvernement du Québec	1 005
Intérêts sur emprunt temporaire de Place Desjardins Inc.	800
	10 290
Moins:	
Intérêts sur débentures de Place Desjardins Inc.	1 005
Intérêts sur dépôts à court terme et autres	594
	1 599
	8 691

12. IMPÔTS FONCIERS

Les taxes foncières et d'affaires pour la période du 1er octobre au 31 décembre 1984 d'environ 10 millions $ ont été assumées et payées par le gouvernement du Québec et ne sont pas reflétées à l'état des résultats et du déficit.

13. ENGAGEMENTS

Projets d'aménagement et de construction

Au 31 mars 1985, le coût estimatif des projets d'aménagement et de construction d'immeubles que la Société prévoit entreprendre s'élève à 104 millions $ dont 86 millions $ seront entrepris en 1985-1986.

Congés de maladie

Les congés de maladie accumulés par les employés de la Société s'élèvent à quelque 6 millions $ au 31 mars 1985, dont la majeure partie provient du transfert des actifs et passifs du ministère des Travaux publics et de l'Approvisionnement au 1er octobre 1984. Ces congés de maladie seront imputés aux opérations, soit au fur et à mesure de leur utilisation par les employés, ou soit lors de leur règlement.

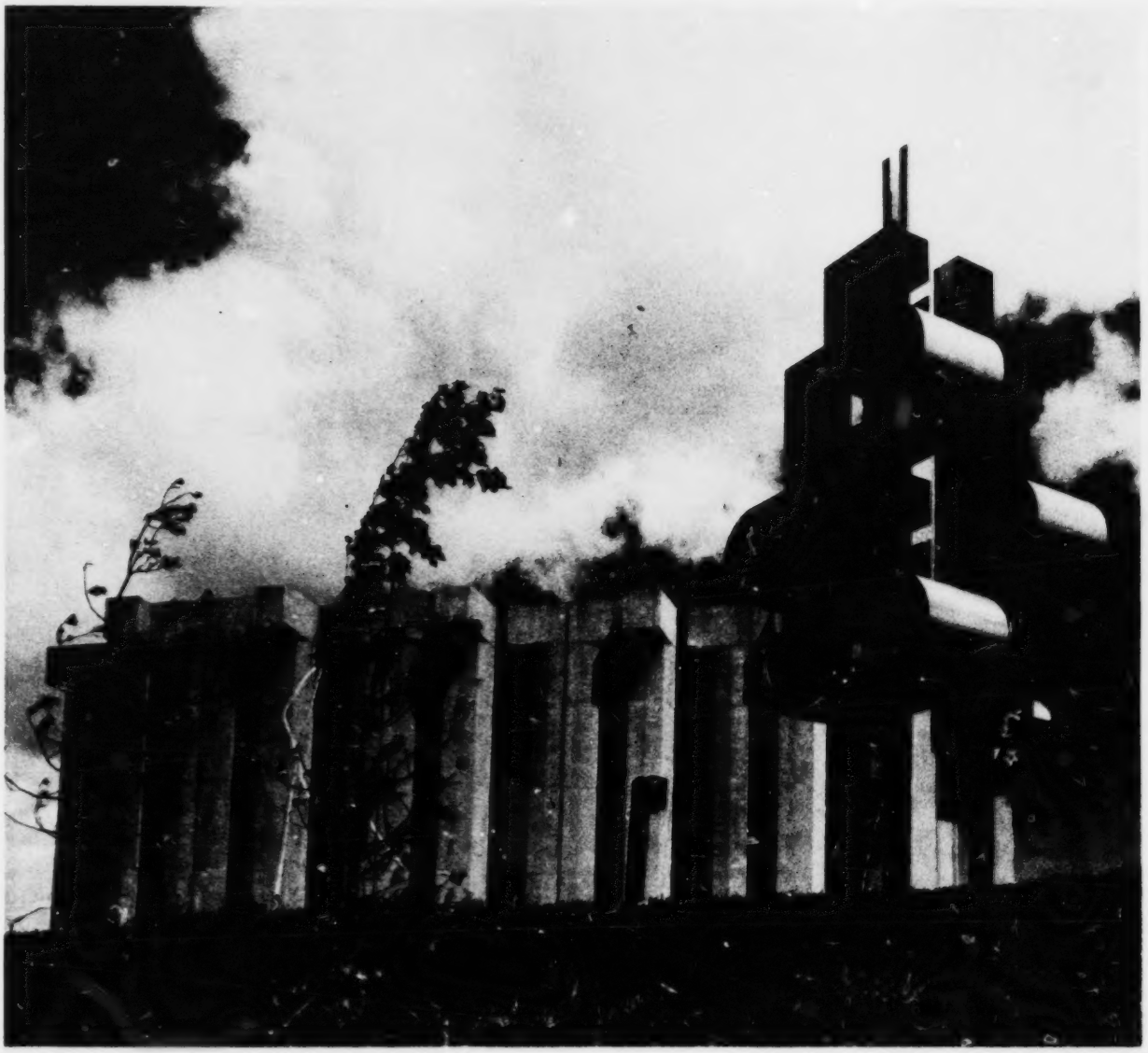
14. ÉVENTUALITÉS

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société sont en suspens à la date de préparation des états financiers. Sur la foi des renseignements disponibles, la Direction est d'avis qu'il est peu probable qu'une responsabilité quelconque puisse être considérée importante quant à ces réclamations et poursuites par rapport à la situation financière de la Société.

Le parc d'édifices de la Société

C'est par son parc immobilier que la SIQ justifie son existence puisqu'elle est chargée de loger les ministères et organismes publics.

Ce parc se caractérise par son ampleur, sa diversité, la spécificité de certains de ses édifices, mais aussi par le caractère historique et la valeur patrimoniale de certains d'entre eux, comme par exemple l'ancien Palais de justice de Québec.



Dans notre réseau régional, le Centre administratif de Jonquière. Nous observons la politique gouvernementale qui demande de consacrer 1 % du prix de la construction de l'édifice à la réalisation d'oeuvres d'art.

La surface totale du parc d'édifices de la SIQ représente 2 350 900 mètres carrés locatifs. L'examen du tableau nº 1 nous montre une répartition géographique plus importante dans la région de Québec (40,5 %) en raison de la présence à cet endroit des principaux sièges sociaux des ministères et organismes.

Les espaces en propriété (59,6 %) sont plus importants que ceux en location (37,3 %) et ceux en gérance (3,1 %). Toutefois, les édifices à caractère spécialisé (centre des transports, Palais de justice, centre de détention, poste de la Sûreté du Québec, etc.) représentent 65,9 % des espaces en propriété. Ils se trouvent d'ailleurs en plus grande proportion (53 %) en régions plutôt qu'à Québec et à Montréal.

Les édifices à bureaux accaparent tout de même 53,9 % de la surface totale du parc et ils sont majoritairement en location (59,5 %). De plus, on les retrouve davantage concentrés dans la région de Québec (52,2 %).

Une superbe propriété de la Société : le Bois-de-Coulonge.

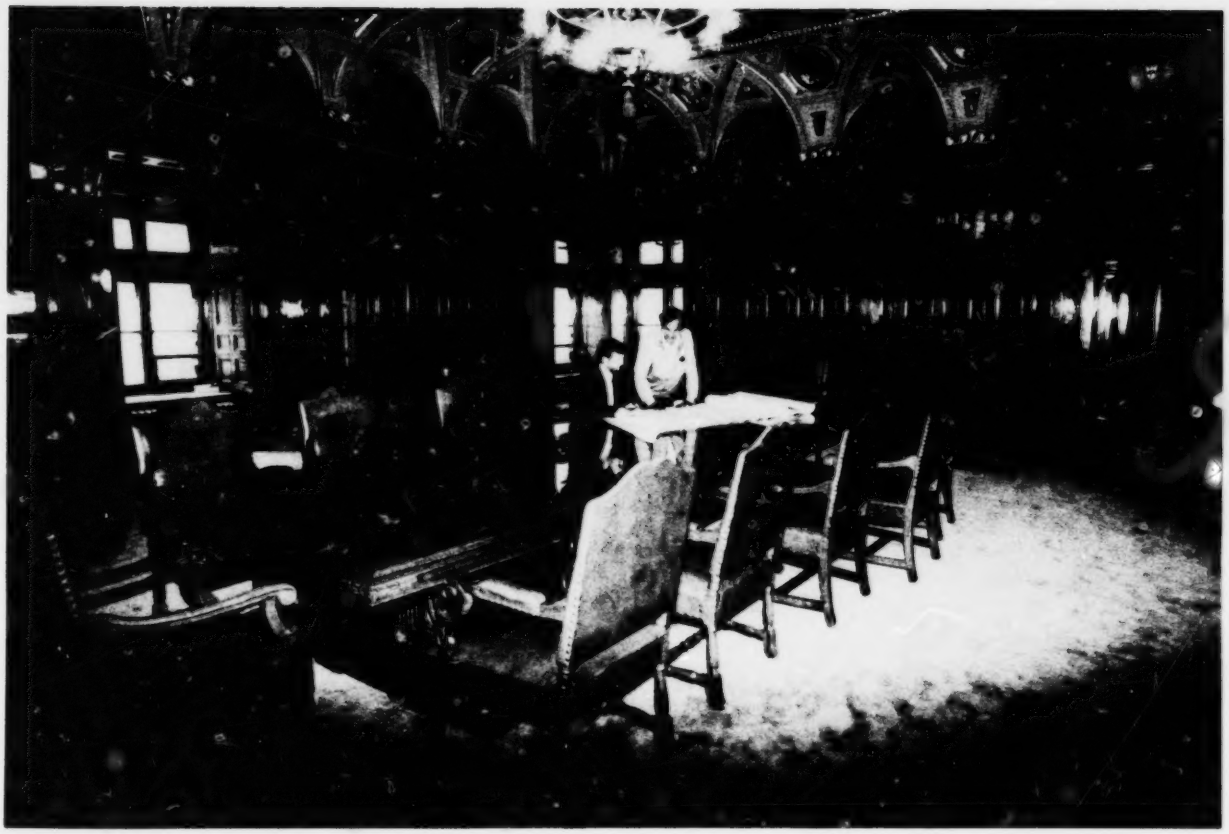
Tableau nº. 1

SOMMAIRE DU PARC D'ÉDIFICES DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC

(en milliers de m²)

	RÉGION DE QUÉBEC[1]				RÉGION DE MONTRÉAL[2]				AUTRES RÉGIONS				ENSEMBLE DU PARC					
	ÉDIFICES À BUREAUX		AUTRES ÉDIFICES[3]		ÉDIFICES À BUREAUX		AUTRES ÉDIFICES		ÉDIFICES À BUREAUX		AUTRES ÉDIFICES		TOTAL ÉDIFICES À BUREAUX		TOTAL AUTRES ÉDIFICES		TOTAL	
	NB[4]	SUP[5]	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP	NB	SUP
PROPRIÉTÉS	23	265,4	45	194,4	13	128,9	26	239,4	45	83,5	412	489,5	81	477,8	483	923,3	564	1 401,1
LOCATIONS	71	361,2	19	61,3	75	210,2	12	25,7	349	182,8	129	35,2	495	754,2	160	122,2	655	876,4
GÉRANCE	1	35,4	5	34,2	—	—	1	3,8	—	—	—	—	1	35,4	6	38,0	7	73,4
TOTAL	**95**	**662,0**	**69**	**289,9**	**88**	**339,1**	**39**	**268,9**	**394**	**266,3**	**541**	**524,7**	**577**	**1 267,4**	**649**	**1 083,5**	**1 226**	**2 350,9**

(1) Communauté urbaine de Québec, MRC Desjardins et Chutes-de-la-Chaudière
(2) Communauté urbaine de Montréal, MRC de Laval et de Champlain
(3) Entrepôt, atelier, laboratoire, palais de justice, centre de détention, poste SQ, centre des transports, résidence, autres
(4) N.B. : nombre d'immeubles ou partie d'immeuble
(5) SUP : Superficie locative



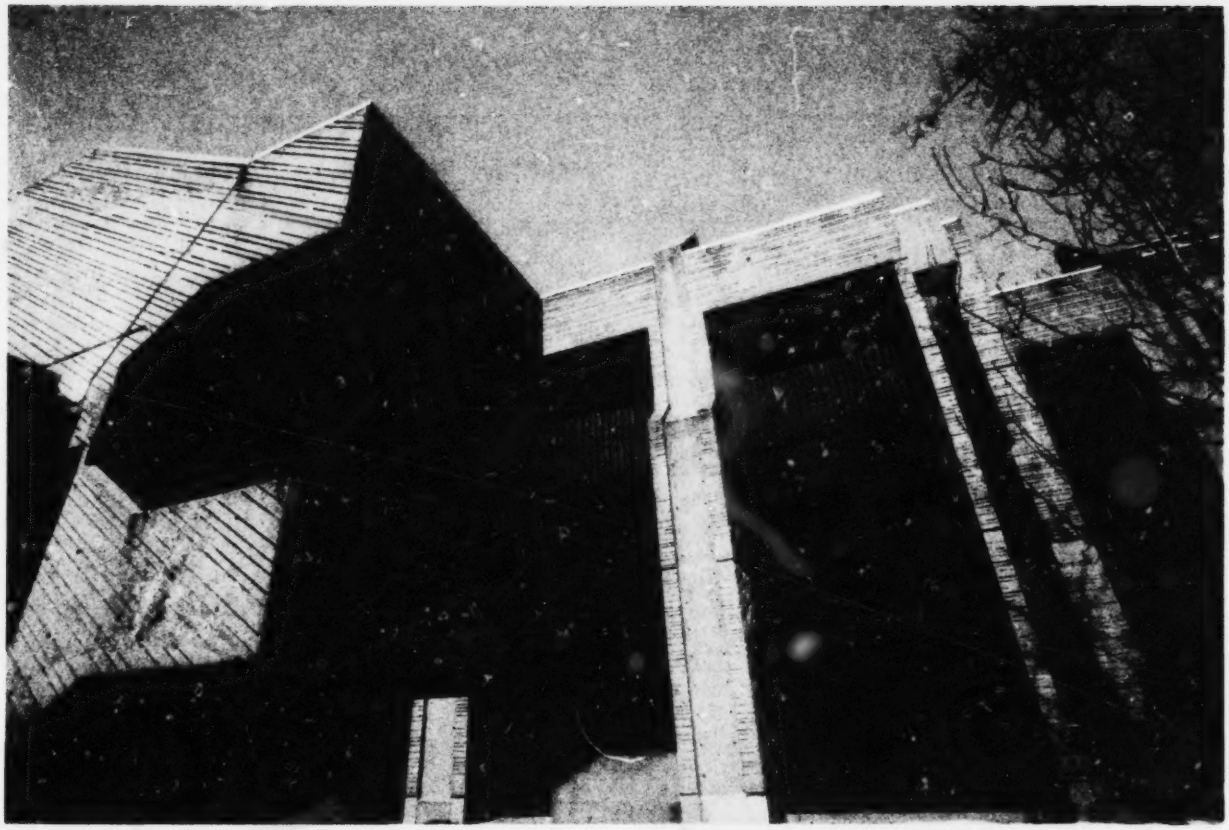
La salle des Juges, au Vieux Palais de justice, un exemple de rénovation et de sauvegarde du patrimoine.

Quelques-unes des plus importantes propriétés de la Société immobilière du Québec (au dessus de 5 000 000 $)

Québec	
Édifice Joffre	1075, chemin Ste-Foy
Édifice G	1050, rue Conroy
Édifice H	875, Grande Allée Est
Palais de justice	300, boulevard Jean-Lesage
Édifice Cook-Chauveau	20, rue Chauveau
Édifices à bureaux	225, Grande-Allée Est
	200, rue Dorchester Sud
	5005, boulevard Pierre-Bertrand
Montréal	
Palais de justice	1, rue Notre-Dame Est
Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec	3535, rue St-Denis
Édifices à bureaux	1701, rue Parthenais
	577, boulevard Henri-Bourassa Est
Sainte-Foy	
Édifice à bureaux	1200, rue de l'Église
Complexe scientifique	2700, rue Einstein

Trois-Rivières Édifice à bureaux	100, rue Laviolette
Amos Palais de justice	851-891, 3e rue Ouest
Shawinigan Palais de justice	212, 6e rue
Gaspé Édifice à bureaux	96, Montée Sandy Beach

Le Vieux Palais de justice de Québec, en cours de restauration.



Le complexe scientifique à Québec.

Le service à la clientèle

La SIQ dessert principalement une clientèle tout à fait particulière, il s'agit des ministères et organismes du gouvernement du Québec désignés par décret (2150-84). Ces clients sont tenus de faire affaire exclusivement avec la Société et la SIQ est tenue de leur fournir des services qu'elle veut de haute qualité. La SIQ entend d'ailleurs, offrir en priorité ces services à des coûts compétitifs et en respectant les échéances convenues.

Mais la Société peut desservir d'autres clients publics et parapublics qui n'ont pas été désignés par décret. Elle peut, par ailleurs, mettre à la disposition de tout organisme, autre que ceux déjà mentionnés, des locaux qu'elle juge excédentaires.

Enfin, il lui est également possible de conclure des ententes en relation avec ses activités et fournir ainsi, outre son expertise, un vaste éventail de services dans le domaine de l'immobilier.

C'est en ayant à l'esprit la satisfaction des besoins de ses clients que la SIQ a créé une Direction du Service à la clientèle, véritable « porte d'entrée » pour tous les services offerts. Pour personnaliser davantage les rapports entre les clients et la Société, ce service dispose de douze (12) chargés de compte qui assurent une liaison directe avec leur client, reçoivent et traitent les demandes, s'assurent d'un suivi rigoureux et sont à l'écoute de leur clientèle par des communications constantes et par une information adéquate. Chaque client se voit assigner un chargé de compte qui est le représentant de la Société auprès de lui.

La SIQ se soucie également du confort des occupants des édifices qu'elle gère et ce, à longueur d'année. C'est pourquoi elle dispose d'un réseau de gérances régionales, 15 au total, réparties sur tout le territoire du Québec, soit 5 à Québec, 3 à Montréal, 7 dans les régions.

Cette dispersion géographique tient compte des déconcentrations administratives réalisées par les différents organismes gouvernementaux. En étant à proximité de leur clientèle, les représentants de la SIQ lui assurent des services de meilleure qualité.

Le gérant régional répond principalement aux demandes ayant trait à l'exploitation des immeubles. Il donne suite également à des demandes d'amé-

nagement allant jusqu'à 10 000 $. Une fois un projet livré à son client, c'est le gérant régional qui prend en charge le service à l'occupant et qui s'assure que la Société respecte les conditions d'occupation convenues avec le chargé de compte.

Enfin, les chargés de projets de la Vice-présidence à la construction interviennent sous le mandat des chargés de compte, pour mener des études, réaliser des projets de construction, de restauration, de rénovation, et d'aménagement supérieurs à 10 000 $. De plus, ils gèrent l'étape « Travaux » des projets.

Avec le concours de ces différents représentants, toujours à portée de consultation et qui interviennent aux étapes-clés des demandes des clients, la SIQ s'est assurée de leur donner la plus grande satisfaction.

L'exploitation des immeubles

Le personnel (près de 70 % des effectifs de la Société) et le budget d'opération (100 000 000 $) qui lui est consacré traduisent l'importance de la fonction exploitation des immeubles à la SIQ.

Cette fonction comprend la conservation et l'opération d'un parc immobilier de 1,4 million de m^2 dont la Société est propriétaire. De plus, elle inclut la gestion des baux de 876 000 m^2 de locaux que la Société loue pour les besoins de ses clients.

L'exploitation des immeubles, repose à la fois sur une politique du « faire » et du « faire faire ». L'option « faire » a trait surtout à l'entretien planifié des systèmes mécaniques et électriques alors que l'option « faire faire » se rapporte aux activités de réparation et de conservation des immeubles.

À Québec et à Montréal, l'option « faire » est privilégiée en raison de la concentration des immeubles et de la complexité de leurs systèmes mécaniques et électriques. Par contre, ailleurs en province où le parc immobilier est très dispersé, l'option « faire faire » est mise de l'avant. Ce double mode de fonctionnement s'avère le plus rentable pour la Société.

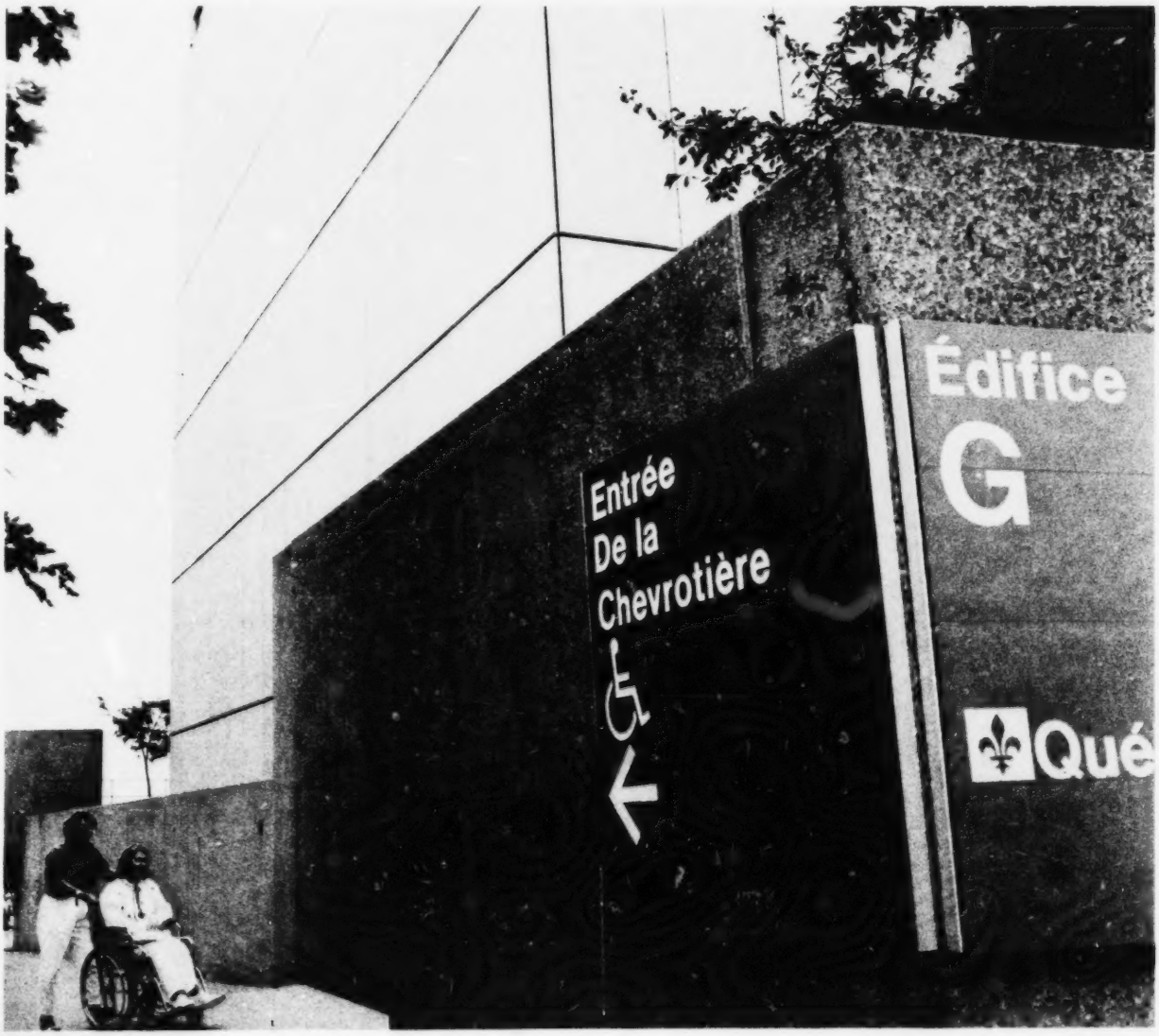
De par le système d'imputation des coûts par immeuble, l'exploitation des immeubles se compare à celle de l'entreprise privée. Ce système permet d'établir les coûts de fonctionnement de façon précise et d'informer les clients des coûts qui leur sont facturés.

Place Desjardins à Montréal.

Organisation de la Société

La vice-présidence à la Gestion de l'espace

La vice-présidence à la Gestion de l'espace a une double mission : d'une part, elle doit répondre aux besoins de locaux des ministères et organismes clients, d'autre part, elle doit assurer la gestion du parc immobilier de la Société, de la façon la plus efficace possible. Cette double mission implique quatre responsabilités principales : D'abord, il faut prévoir les besoins, et étudier à cette fin le potentiel du parc immobilier de la Société, prospecter des marchés et établir des plans de gestion immobilière.
Ensuite il faut recevoir et analyser les demandes des clients, leur proposer une solution adéquate et transmettre un mandat de réalisation aux services producteurs.
Par ailleurs, un prix de loyer est établi pour chaque occupant selon ses conditions particulières d'occupation et selon les coûts d'acquisition, d'entretien et d'administration de chaque immeuble.
Enfin, lorsque ses immeubles en propriété ne répondent pas aux besoins exprimés par ses clients, la SIQ procède à la location d'espaces. Elle gère ces baux et administre les espaces loués à des clients autres que gouvernementaux.



La SIQ s'efforce de rendre ses édifices accessibles aux personnes handicapées.

La vice-présidence à la Construction

La vice-présidence à la Construction est responsable de la réalisation des projets de développement, d'aménagement et des projets majeurs de conservation. Elle conçoit et fait concevoir des plans et devis pour les projets de la Société, prépare des devis de performance et effectue les études de faisabilité et les expertises techniques sur les immeubles pour les besoins des clients, élabore le cadre normalisé en matière d'aménagement et de construction, s'assure du respect de la conformité du programme, du budget et de l'échéancier de tous les projets dont elle est responsable.

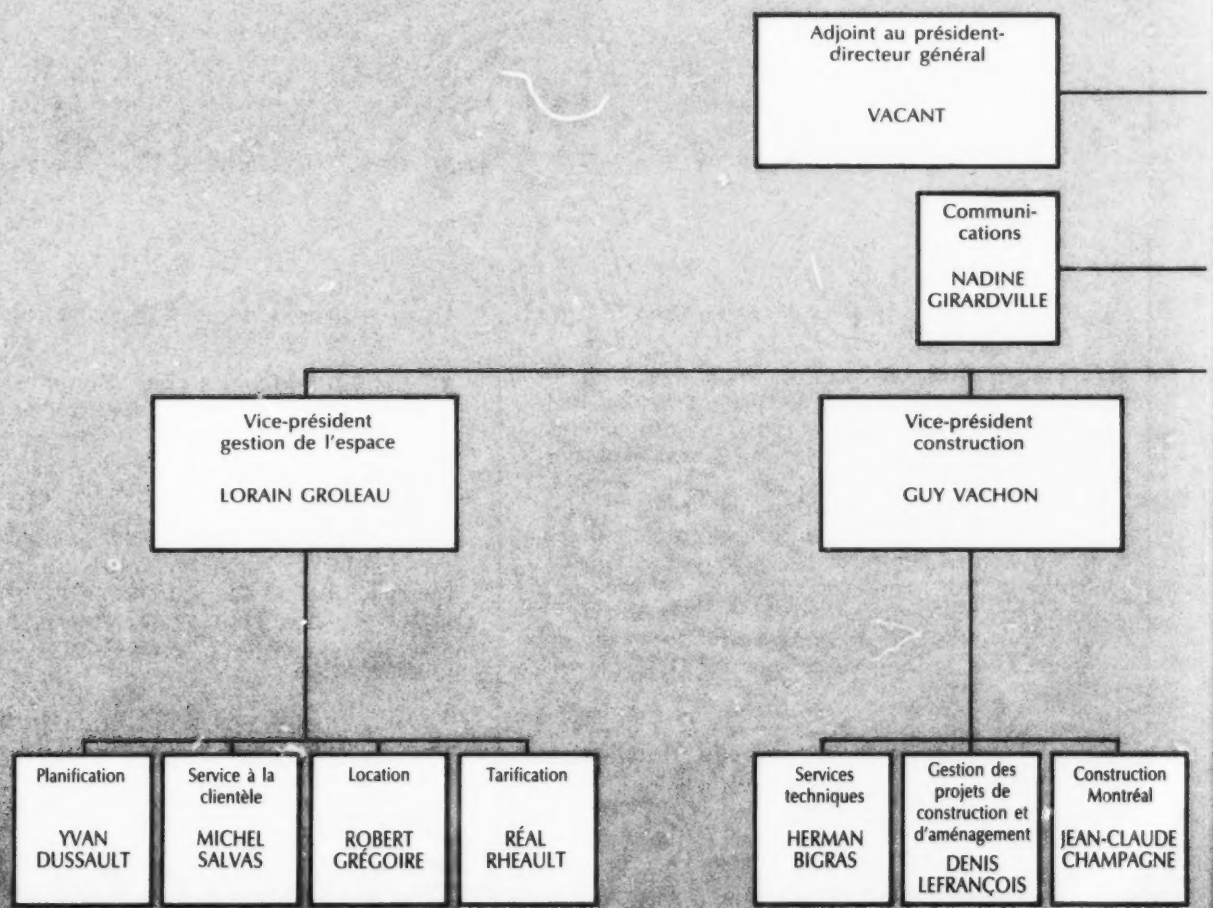
De plus, cette vice-présidence est responsable d'assurer la gestion administrative et budgétaire des projets de la conception jusqu'à l'acceptation des travaux.

La vice-présidence à l'Exploitation

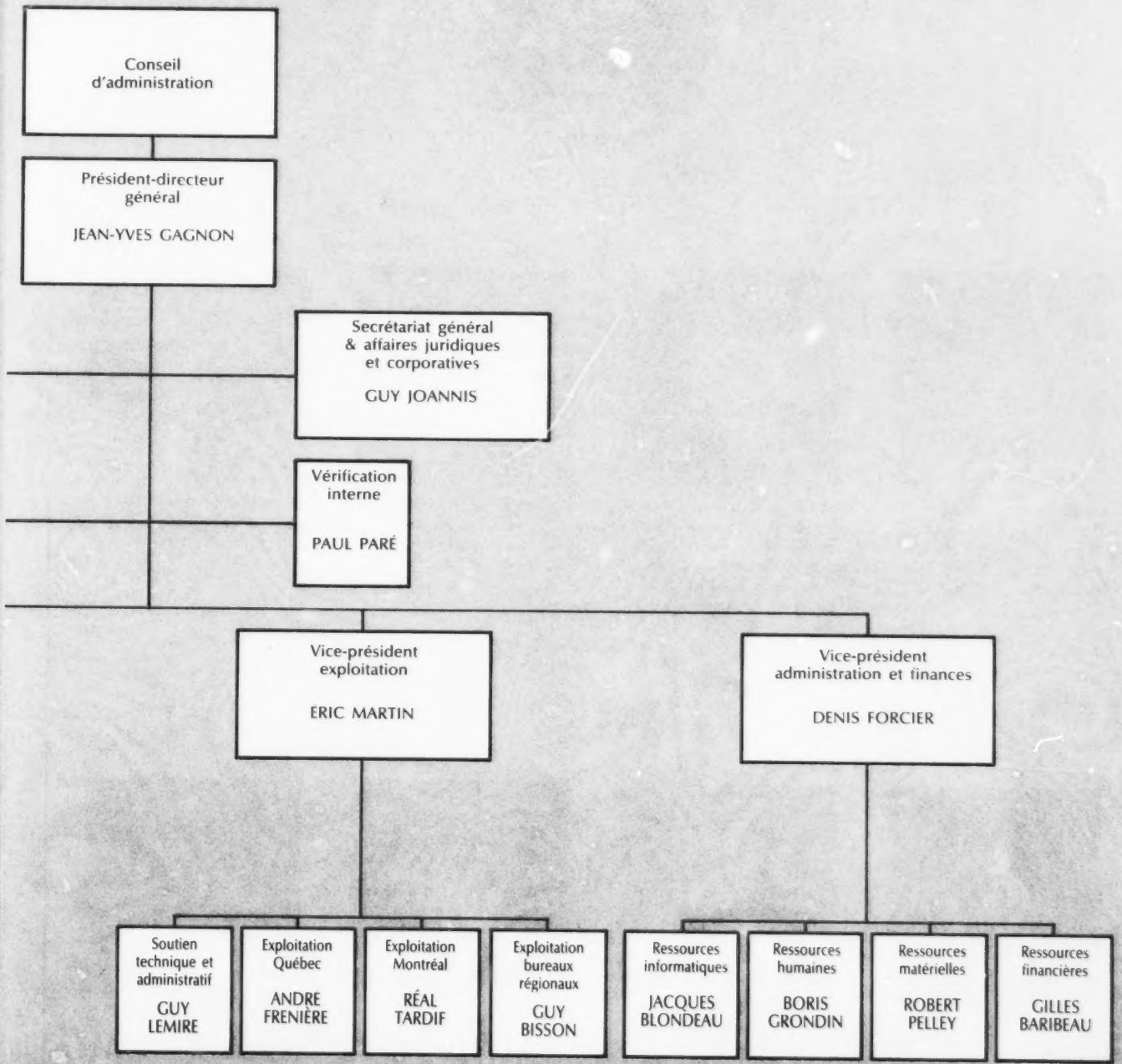
La vice-présidence à l'Exploitation est responsable de l'ensemble des activités reliées à l'exploitation, la conservation, la réparation, le fonctionnement, l'entretien et la garde des immeubles de la Société. Elle réalise aussi des travaux d'aménagement et assure la surveillance et le respect des clauses des baux des édifices loués. Elle offre enfin certains services aux ministères clients comme l'exploitation des stationnements et des services alimentaires et un soutien logistique nécessaire à leur action dans les territoires du Nouveau-Québec.

La vice-présidence à l'Administration et aux Finances

La vice-présidence à l'Administration et aux Finances fournit un support administratif, comptable et financier à l'ensemble de la Société et doit procurer aux autres vice-présidences les ressources humaines, matérielles, informatiques et financières dont elles ont besoin pour réaliser leurs missions respectives.


Adjoint au président-directeur général
VACANT
Communi-cations
NADINE GIRARDVILLE
Vice-président gestion de l'espace
LORAIN GROLEAU
Vice-président construction
GUY VACHON
Planification
YVAN DUSSAULT
Service à la clientèle
MICHEL SALVAS
Location
ROBERT GRÉGOIRE
Tarification
RÉAL RHEAULT
Services techniques
HERMAN BIGRAS
Gestion des projets de construction et d'aménagement
DENIS LEFRANÇOIS
Construction Montréal
JEAN-CLAUDE CHAMPAGNE

Société immobilière du Québec
organigramme supérieur



Conseil d'administration de la Société en 1984-1985

Jean-Yves Gagnon, président du Conseil d'administration et président-directeur général

Judith Ann Scott, présidente-directrice générale de la Compagnie de consultants d'assurances Cutter Mill Inc.

Monique Vézina, présidente du Conseil d'administration de la fédération des Caisses populaires du Bas-Saint-Laurent. Madame **Vézina**, élue députée aux Communes, a été remplacée le 3 avril 1985 par **Carole Duval**, contrôleur financier, Meunerie J.B. Dionne et Fils Ltée.

Raymond Benoit, sous-ministre associé, ministère de la Justice du Québec

Jean-Paul Cloutier, administrateur spécialisé en vérification municipale

Paul-Henri Larose, vice-président Bombardier Inc.

Gaston Mailhot, administrateur

Jean Ouellet, architecte et urbaniste

André Roy, vice-président, Groupe des épiciers unis Métro-Richelieu Inc.

Renseignements sur la Société

Siège social : 475, St-Amable, 7e étage
Québec G1R 4X9
Tél. : (418) 643-1259
Télex : 051-3535

Principaux bureaux d'exploitation

Exploitation Québec :
Directeur : ANDRÉ FRENIÈRE **(418) 643-1898**

Gérances à Québec
Colline parlementaire :
RENÉ P. SOUCY
1060, rue Conroy, 2e étage
Québec G1R 5E6 **(418) 643-1741**

Complexe scientifique et Rive sud :
CAMILLE BÉDARD
2700, rue Einstein
Ste-Foy G1P 3W8 **(418) 643-7846**

Vieux-Québec :
JEAN CARBONNEAU
20, rue Chauveau, ch. #227
Québec G1R 4Y6 **(418) 643-6127**

St-Cyrille :
JACQUES LAROCHE
220, Grande Allée Est
Québec G1R 2J1 **(418) 643-7381**

Duberger et Rive nord :
GUY PELLETIER
1601, boul. Hamel Ouest
Québec G1N 3Y7 **(418) 643-1247**

Exploitation Montréal :
Directeur : RÉAL TARDIF **(514) 873-4111**

Gérances à Montréal
Centre-ville :
RODRIGUE BOURDAGES
1, rue Notre-Dame Est
Montréal H2Y 1B6 **(514) 873-6316**

Montréal Sud :
ROBERT DAVID
201, Place Charles Lemoyne
Longueuil J4K 2T5 **(514) 873-4936**

Montréal Nord :
CLAUDE McCUTCHEON
201, boul. Crémazie Est
Montréal H2M 1L2 **(514) 873-2960**

Bureaux régionaux
Directeur : GUY BISSON **(418) 643-7823**

Gérances régionales
Bas-St-Laurent, Gaspésie :
GILLES BOULERICE
50, 1re Rue Est
Rimouski G5L 2G1 **(418) 722-3705**

Saguenay, Lac-St-Jean, Côte-Nord :
FRANÇOIS BÉLANGER
50, boul. Harvey
Jonquière G7X 8L6 **(418) 547-5171**

Trois-Rivières :
MARCEL POITRAS
100, rue Laviolette
Trois-Rivières G9A 5S9 **(819) 379-5035**

Cantons-de-l'Est :
VILMONT MARTEL
209, rue Belvédère Nord
Sherbrooke J1H 4A7 **(819) 563-3193**

Outaouais :
GERMAIN FRANCOEUR
170, rue Hôtel de Ville
Hull J8X 2E6 **(819) 771-7451**

Nord-Ouest et Baie-James :
GILBERT GUIMOND
180, boul. Rideau
Noranda J9X 1N9 **(819) 762-6529**

Nouveau-Québec :
CLAUDE GRENIER
Kuujjuak
Nouveau-Québec **(819) 964-2901**